TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2022/DS-ST
Ngày: 16-3-2022.
"V/v Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Định.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Ngô Văn Lầu.

2. Ông Nguyễn Văn Ba.

Thư ký phiên tòa: Ông Châu Trần Nhật Nguyên – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Nghiệp – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 16-3-2022, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2021/TLST-DS, ngày 08 tháng 4 năm 2021, về việc "Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 112/2021/QĐXXST-DS ngày 30-12-2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn**:** Bà **Võ Thị Phương V**, sinh năm 1978. Địa chỉ: LK M, N khu dân cư M, đường Q, khóm M, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Vĩnh P**. Địa chỉ: Ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt).

- Bị đơn: Ông **Võ Anh H**, sinh năm 1952 và bà **Phạm Thị H**, sinh 1955. Cùng địa chỉ: số H, K, khóm S, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà **Nguyễn Thị Phương L**. Địa chỉ: số 193, Quốc lộ 1, khóm 1, phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).

+ **Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đỗ Xuân N**, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố S. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: số 93, đường P, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

+ Ông **Nguyễn Chí T**. Sinh 1958 (Có mặt).

+ Ông **Nguyễn Chí N**, sinh năm 1984. (Vắng mặt).

+ Ông **Nguyễn Hải A**, sinh năm 1987. (Vắng mặt).

+ Ông **Nguyễn Hải Đ**, sinh năm 1997. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số 171A, k, khóm S, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

+ Bà **Nguyễn Phương T**, sinh năm 2001, địa chỉ: Hẽm 278 đường T, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ liên lạc: số 171A, k, khóm S, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).

+ Ông **Võ Tú D**, sinh năm 1979. Địa chỉ: số H, K, khóm S, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).

+ Bà **Võ Thị H**, sinh năm 1981. Địa chỉ: số H, K, khóm S, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).

+ Bà **Võ Trúc M,** sinh năm 1985. Địa chỉ: số H, K, khóm S, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).

+ Ông **Võ Anh G**, sinh năm 1987. *(Đang hưởng trợ cấp xã hội vì ảnh hưởng chất độc màu da cam)*

* Người giám hộ của ông Võ Anh Giàu: Ông **Võ Anh H** và bà **Phạm Thị H**. Địa chỉ: số H, K, khóm S, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Là cha mẹ ruột của ông G).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn như sau:

Vào năm 2012, bà Võ Thị Phương V có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Chí T một phần diện tích đất 2.953,8m^2 thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 2, tọa lạc khóm S, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và bà Võ Thị Phương V đã được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 316226 ngày 28/6/2012.

Do điều kiện kinh tế, gia đình bà V thường xuyên đi làm ăn xa không quản lý trực tiếp phần đất trên. Mặt khác, bản thân bà V cũng không hiểu biết nhiều về đất đai nên khi nhận chuyển nhượng chủ đất chỉ ranh tới đâu thì bà V chỉ biết phần đất của bà đến đó, không nhờ địa chính đến xác định ranh mốc cụ thể. Đến năm 2013, bà V cho cha mẹ ruột đến cất nhà ở tại phần đất nêu trên, sau khi cất nhà thì ông bà cũng xây hàng rào xung quanh phần đất theo ranh đất chủ đất cũ đã chỉ.

Đến năm 2015, hộ ông Võ Anh H đến nhận chuyển nhượng thửa đất và cất nhà trên đất cặp với đất bà V. Khi đó, bà V không có mặt tại địa phương để ký xác nhận ranh nhưng cũng nghĩ rằng giữa phần đất của bà V và phần đất mà

ông H nhận chuyển nhượng đã có ranh mốc rõ ràng nên cũng không quan tâm đến.

Đến năm 2018, bà Nguyễn Thị Phương L nhận chuyển nhượng phần đất cặp bên còn lại với phần đất của bà V. Sau đó, bà L yêu cầu cơ quan chức năng đến đo đạc phần diện tích đất của bà L thì giữa các bên mới phát hiện giữa các phần đất có hiện tượng lấn ranh chuyền lẫn nhau. Theo kết quả đo đạc thì phần đất của ông H lấn qua phần đất của bà V theo hình tam giác có số đo: ngang cặp kênh thủy lợi 27m x dài mỗi cạnh khoảng 65m, diện tích khoảng 940m^2, bà V cũng biết được ông H cất nhà đã nằm toàn bộ trên phần diện tích đất của bà V đã nhận chuyển nhượng trước đây. Còn phần đất và căn nhà cha mẹ bà V đang ở thì lại lấn sang phần diện tích đất mà bà L mới nhận chuyển nhượng.

Nay nguyên đơn bà Võ Thị Phương V yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Võ Anh H, bà Phạm Thị H trả lại cho bà Võ Thị Phương V phần diện tích đất đã lấn qua phần đất của bà V theo hình tam giác có số đo: ngang cặp kênh thủy lợi 27m x dài mỗi cạnh khoảng 65m, diện tích khoảng 940m^2 thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 2, tọa lạc khóm S, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 316226 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho bà Võ Thị Phương V ngày 28/6/2012.

Tại đơn yêu cầu phản tố và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa của các bị đơn như sau:

Nguyên phần đất tọa lạc tại khóm S, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng ông Võ Anh H đã sử dụng ổn định từ năm 1981 đến nay không có tranh chấp với ai. Đất của ông H nằm tiếp giáp với phần đất của ông Nguyễn Chí T đã có ranh cụ thể. Thời gian trước đây do ông H đi làm ăn ở thành phố Hồ Chí Minh nên ông H đã cho các hộ kế cận thuê canh tác hàng năm đều có hợp đồng cho thuê cụ thể. Trong quá trình sử dụng đất, các hộ thuê với diện tích đất ruộng là 5,2 công (5.200m^2) và đất vườn là 02 công (2.000m^2). Trong thời gian ông H đi làm ăn xa, không hay biết thì ông Nguyễn Chí T đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 51, tờ bản đồ số 02 với diện tích 2.953,8m^2 (tiếp giáp với phần đất của ông H) bao trùm qua phần đất của ông H khoảng trên 940m^2. Sau đó, ông Nguyễn Chí T chuyển nhượng đất cho bà Võ Thị Phương V, phía bà V đã xây dựng hàng rào giáp ranh đất mà bà đã chuyển nhượng của ông T, bà V đã làm thủ tục trước bạ sang tên, ông T đã giao toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có phần đất của ông H đã cấp nhầm cho ông T, nhưng trên thực tế ông T chỉ chuyển nhượng phần đất của ông T và đo đạc thực tế giao cho bà V theo ranh giới hiện hữu đã xây hàng rào lưới B40. Tuy nhiên, bà V lập thủ tục luôn cả phần đất cấp nhầm trong giấy của ông T. Từ đó, bà V căn cứ vào giấy chứng nhận đã trước bạ sang tên để khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường 6 cho rằng ông H lấn chiếm đất của bà thì ông H mới biết sự việc nêu trên.

Ông H có đến gặp ông T hỏi rõ sự việc thì ông T cho rằng không có ký chuyển nhượng phần đất đã cấp nhầm mà chỉ chuyển nhượng phần đất của ông được chính quyền địa phương đã cấp trước đây. Đồng thời, lúc đo đạc thực tế giao đất thì bà V cũng đã xây dựng hàng rào bằng lưới B40 như hiện nay. Tại

đơn tường trình của ông T yêu cầu đo đạc lại phần đất đã chuyển nhượng ngày 06/11/2018, ông T trình bày thực tế ông chỉ chuyển nhượng phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông, vì lúc đo đạc giao đất cho bà V phát hiện không đủ diện tích đất như hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng nên ông T đã trừ bớt lại số tiền 30 triệu đồng cho bà V. Đồng thời ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V tự làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng. Khi ký tên làm thủ tục ông T cũng không xem kỹ hợp đồng chuyển nhượng mà đã ký cả phần diện tích đất cấp nhầm và trước bạ sang tên luôn cho bà V.

Khi bà V khiếu nại Ủy ban nhân dân phường 6 cũng chưa làm rõ các vấn đề cụ thể để giải quyết đảm bảo đúng pháp luật. Khi đó, ông H có yêu cầu mời ông Nguyễn Chí T thì Ủy ban nhân dân phường 6 cho rằng ông T không có trách nhiệm, việc trả lời của Ủy ban nhân dân phường 6 là không thỏa đáng. Đối với phần đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và bà V để trước bạ sang tên, chính quyền địa phương không xem xét xác nhận tứ cạnh thửa đất và cũng không tiến hành thẩm định đo đạc thực tế xác định đất giáp ranh cụ thể với ai mà chỉ căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T để trước bạ sang tên cho bà V là không đúng với thực tế, xâm phạm đến phần đất của ông H đã sử dụng ổn định từ năm 1981 đến nay. Khi bà V khiếu nại, ông H mới biết và ông cũng có yêu cầu địa phương xem xét điều chỉnh phần đất của ông đúng theo thực tế hiện trạng canh tác ổn định từ trước đến nay.

Để làm rõ vấn đề nêu trên yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành xác minh hiện trạng quyền sử dụng đất của các hộ xung quanh, làm rõ các vấn đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân đúng thực tế đã sử dụng cũng như việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T chuyển nhượng cho bà V đảm bảo đúng theo quy định pháp luật.

Đối với nội dung trình bày của bà V là hoàn toàn không đúng với thực tế vì bà V là người chuyển nhượng đất và là người trực tiếp nhận đất từ phía ông T có đo đạc thực tế, đã xác định ranh thực tế và đã xây hàng rào bằng lưới B40. Hơn nữa phần đất của ông H đã sử dụng ổn định từ năm 1981 đến nay nhưng bà V cho rằng ông H nhận chuyển nhượng năm 2015, khi không có mặt bà V để ký xác nhận giáp ranh là hoàn toàn không đúng sự thật, lẽ ra khi bà V chuyển nhượng đất của ông T thì bà phải biết đất mình giáp với ai. Đồng thời khi tiến hành làm các thủ tục trước bạ sang tên phải ký giáp ranh mới đúng quy định pháp luật.

Nay bị đơn ông Võ Anh H yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 316226 do Ủy ban nhân dân thành phố Scấp cho bà Võ Thị Phương V ngày 28/6/2012 đối với phần diện tích khoảng 940m^2 thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 02, tọa lạc khóm S, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 22/6/2021, bị đơn ông Võ Anh H có đơn phản tố bổ sung, có nội dung yêu cầu như sau: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 700017, vào sổ cấp giấy chứng nhận số H1898, do UBND thành phố Scấp cho

ông Nguyễn Chí T và bà Trần Thị Bé C vào ngày 18/5/2005, tại thửa số 51, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khóm 6, Phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí T trình bày như sau:

Ông không đồng ý theo yêu cầu của bà V về việc đòi ông H và bà H trả lại diện tích đất tranh chấp nêu trên. Còn đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do UBND thành phố S đã cấp cho bà V tại thửa số 51 nêu trên, đối với diện tích 940m^2 và trước đó UBND thị xã đã cấp giấy chứng nhận cho tôi là có cơ sở, nên ông đồng ý.

Vì trước đây ông có chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 51 nêu trên cho bà V với diện tích thực tế là 2.760,57m^2, với giá 470 triệu đồng, có vị trí như sau: một cạnh giáp đất ông Võ Anh H có số đo 113m; cạnh giáp Thạch S có số đo 53,5m + gấp khúc 12m + gấp khúc 48,2m; cạnh giáp với ông Nguyễn Văn L có số đo 34,6m; cạnh còn lại giáp kênh thủy lợi, có số đo 13,50m.

Như vậy, cạnh giáp với đất ông H là một cạnh thẳng không có điểm gãy như sơ đồ trong giấy chứng nhận đã cấp cho ông và sau đó cấp lại cho bà V.

Việc UBND thị xã S (nay là thành phố) cấp giấy chứng nhận tại thửa 51 nêu trên cho ông là chưa chính xác, đã bao trùm một phần diện tích đất của ông H. Nhưng khi đó không có ai tranh chấp nên cũng không ai quan tâm đến diện tích được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này ông chuyển nhượng lại cho bà V thì bà V căn cứ theo diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố S cấp cho bà V để khởi kiện ông H đòi lại diện tích đất còn thiếu so với giấy chứng nhận.

Phần đất tranh chấp 843,1m^2 theo sơ đồ đo đạc ngày 13/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, thì trên đất có căn nhà của ông H, thì đất này do ông H sử dụng từ lâu. Giữa phần đất của ông và ông H trước đây có ranh giới rõ ràng, và sau này ranh giới là tường rào do bà V xây dựng từ khi nhận chuyển nhượng đất của ông vào năm 2012 đến năm năm 2013 thì xây hàng rào.

Khi chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 51 nêu trên cho bà V thì khi giao đất thì ông có ra chỉ ranh thực tế từ đó bà V mới xây dựng hàng rào theo ranh đất giữa ông và ông H, mà trước đây đất giữa ông và ông H cũng có hàng rào sẵn, bà V cũng xây theo hàng rào này.

Tại Văn bản số 1755/UBND-HC ngày 17/10/2019 và Văn bản số 162/UBND-HC ngày 14/02/2022 của UBND thành phố S, có ý kiến như sau:

Qua rà soát, kiểm tra hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 51, tờ bản đồ số 2, tọa lạc khóm S, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Việc UBND thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 2953,8m2 thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Khóm 6, Phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 316226, số vào sổ CH 00610 do UBND thành phố S

cấp ngày 28/6/2012 cho bà Võ Thị Phương V là đúng với trình tự, thủ tục quy định tại Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC700017, số vào sổ H1898, tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khóm 6, phường 6, thành phố Sdo Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Sóc Trăng cấp ngày 18/5/2005 cho ông Nguyễn Chí T và bà Trần Thị Bé C là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 135 Nghị Định 181 ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai.

Căn cứ bản sao hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC700017, số vào sổ H1898, tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khóm 6, phường 6, thành phố Sdo Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) S cấp ngày 18/5/2005 cho ông Nguyễn Chí T và bà Trần Thị Bé C thì việc đo đạc được thể hiện qua Biên bản xác minh ranh giới, mốc giới, nguồn gốc thửa đất ngày 23/11/2004 và Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 13/01/2005 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường.

- Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu hủy một phần các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bị đơn ông Võ Anh H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phương L, ông Nguyễn Chí N, ông Nguyễn Hải A, ông Nguyễn Hải Đ, bà Nguyễn Phương T, ông Võ Tú D, bà Võ Thị H, bà Võ Trúc M đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố S vắng mặt, có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có tên nêu trên.

[2]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu các bị đơn trả lại diện tích đất bị lấn chiếm, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu hủy một phần các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố S đã cấp cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26 và khoản 4 Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32

của Luật tố tụng hành chính năm 2015. Như vậy, vụ án nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

[3]. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân thành phố S, bị đơn ông H có đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do UBND thành phố Scấp cho bà Võ Thị Phương V tại thửa 51 nêu trên. Ngày 05/4/2019, Tòa án nhân dân thành phố Sban hành Thông báo số 12/TB-TLVA về việc thụ lý đơn yêu cầu phản tố, đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của bị đơn ông H, thì thấy rằng chưa chính xác, vì yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vụ án dân sự không phải là yêu cầu phản tố, do yêu cầu này không phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự, mà yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ là yêu cầu hủy quyết định cá biệt trong vụ án dân sự.

[4]. Về diện tích phần đất tranh chấp: Tại phiên tòa hôm nay các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp trong thửa 51, tờ bản đồ số 02 có diện tích 843,1m^2, còn phần đất có diện tích 22,9m^2 thuộc thửa 27, tờ bản đồ 02 thì không có tranh chấp theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá của Tòa án nhân dân thành phố Sđối với phần đất tranh chấp do các đương sự chỉ ranh cũng như theo Sơ đồ vị trí tranh chấp đất ngày 01/9/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cung cấp. Mặt khác, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là buộc bị đơn trả lại phần đất có diện tích 843,1m^2 thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 02, Do vậy, bị đơn xin thay đổi một phần yêu cầu là hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 316226 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho bà Võ Thị Phương V ngày 28/6/2012 đối với phần diện tích 843,1m^2 thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 02. Hội đồng xét xử xét thấy việc thay đổi một phần yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn là tự nguyện và không vượt quá phạm vi khởi kiện nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử xác định diện tích đất tranh chấp là phần đất thửa 51, tờ bản đồ số 02 có diện tích 843,1m^2, có các cạnh như sau:

- Hướng Đông: Giáp một điểm.

- Hướng Tây: Giáp bờ kênh Thủy lợi, có số đo 6,25m + 20,16m;

- Hướng Nam: Giáp phần đất của thửa 27 của ông H, có số đo 23,34m + 43,42m;

- Hướng Bắc: Giáp phần đất còn lại của thửa 51 của bà V, có số đo 18,91m + 33,29m + 2,53m.

[5]. Về giá trị tài sản tranh chấp: Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự có yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Sthành lập Hội đồng định giá tài sản tranh chấp. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án sau khi chuyển thẩm quyền các đương sự đều thống nhất giá trị định giá tài sản mà Hội đồng định giá đưa ra đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 02 có diện tích 843,1m^2 theo Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND, ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng

và tài sản gắn liền trên đất, không có khiếu nại hay yêu cầu tiến hành định giá lại, nên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng không tiến hành định giá lại.

[6]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Về nguồn gốc đất, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T đều xác định phần đất tranh chấp được bị đơn sử dụng từ năm 1981 cho đến nay. Tuy nhiên, đến ngày 18/5/2005 thì được UBND thị xã S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Chí T và bà Trần Thị Bé Chín tại thửa 51 nêu trên. Đến ngày 09/5/2012, ông Nguyễn Chí T, bà Trần Thị Bé Chín lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Phương V, đối với thửa 51 nêu trên. Đến ngày 28/6/2012, bà Võ Thị Phương V được UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 51 nêu trên. khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà V có xác định ranh đất, đến năm 2013 bà V có cho cha mẹ bà đến xây dựng nhà để ở và cũng xây luôn hàng rào xung quanh phần đất theo ranh đất mà giữa ông T và bà V đã xác định. Đây là những tình tiết sự kiện, rõ ràng và các đương sự đều thừa nhận nên không cần phải chứng minh phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định về những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh.

[7]. Về quá trình sử dụng đất tranh chấp: Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa hôm nay thì nguyên đơn nhận chuyển nhượng và sử dụng phần đất thuộc thửa 51 nêu trên vào năm 2012 (không bao gồm diện tích đất tranh chấp) cho đến khi bà Nguyễn Thị Phương L đến nhận chuyển nhượng phần đất cặp bên còn lại của phần đất của bà, thì tiến hành yêu cầu cơ quan chuyên môn đo đạc mới biết phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đã bị ông H lấn chiếm theo hình tam giác; còn đối với bị đơn đã sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1981 đến năm 2002 thì ông đi làm ăn xa, ông giao đất này lại cho ông Nguyễn Chí T thuê sử dụng được khoảng một năm thì trả đất cho ông, sau đó ông tiếp tục cho một số người khác thuê đất này cho đến hiện nay, ngoài ra vào năm 2014 ông H còn xây dựng căn nhà kiên cố có kết cấu nền gạch, vách tường, khung bê tông cốt thép, đỡ mái thép, lợp tole

[8]. Tại các Biên bản xác minh ngày 07-01-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đối với ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T, ông Quách P đều xác định phần đất tranh chấp do ông H sử dụng từ trước cho đến nay, ranh giới giữa đất của ông T và ông H trước đây, cũng như hiện nay là ranh giới giữa đất bà V và đất ông H bây giờ có tồn tại hàng rào kiên cố, hàng rào này cũng chính do bà V xây dựng, trên hàng rào có sẵn do ông T để lại trước đây.

[9]. Như vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ cho rằng bị đơn là người có quá trình sử dụng đất từ trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông T và trên phần đất đã được xây dựng hàng rào để làm ranh đất giữa ông T và ông H cũng như hiện nay giữa nguyên đơn và bị đơn. Do đó việc nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất là không có căn cứ.

[10]. Xét yêu cầu của bị đơn về việc hủy một phần diện tích 843,1m^2 thuộc 51, tờ bản đồ số 02 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE

316226 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho bà Võ Thị Phương V ngày 28/6/2012 tọa lạc khóm S, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 700017, vào sổ cấp giấy chứng nhận số H1898, do UBND thành phố S cấp cho ông Nguyễn Chí T và bà Trần Thị Bé C vào ngày 18/5/2005, tại thửa số 51, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khóm 6, Phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, Hội đồng xét xử xét thấy như đã nhận định trên thì bị đơn có quá trình sử dụng đất từ năm 1981, xây dựng nhà kiên cố, ranh giới giữa hai phần đất là hàng rào bằng gạch, phía trên rào bằng lưới B40, do bà V xây dựng sau khi nhận chuyển nhượng của ông T.

[11]. Tại Biên bản ghi lời khai ngày 16-6-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng cũng như tại phiên tòa hôm nay ông T cũng xác định vào năm 2012 ông có chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 51 nêu trên cho bà V với diện tích thực tế là 2.760,57m^2, với giá 470 triệu đồng, có vị trí như sau: một cạnh giáp đất ông Võ Anh H có số đo 113m; cạnh giáp Thạch Sol có số đo 53,5m + gấp khúc 12m + gấp khúc 48,2m; cạnh giáp với ông Nguyễn Văn Lời có số đo 34,6m; cạnh còn lại giáp kênh thủy lợi có số đo 13,50m. Như vậy, cạnh giáp với đất ông H là một cạnh thẳng không có điểm gãy như sơ đồ trong giấy chứng nhận đã cấp cho ông và sau đó cấp lại cho bà V. Do đó, việc Uỷ ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông tại thửa số 51 nêu trên là chưa chính xác, đã bao trùm một phần diện tích đất của ông H. Nhưng do không có ai tranh chấp nên cũng không ai quan tâm đến diện tích được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì các bên đã có rang giới sẳn.

[12]. Như vậy, qua các lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa hôm nay cũng như đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có cơ sở khẳng định lời trình bày của bị đơn phù hợp với lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, những người làm chứng về quá trình sử dụng đất, phù hợp với hiện trạng đất tranh chấp từ trước cho đến nay cũng như phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[13]. Đối với thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử đất cho vợ chồng ông Nguyễn Chí T, bà Trần Thị Bé C cũng như thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử đất cho bà Võ Thị Phương V, Hội đồng xét xử thấy rằng không đúng đối tượng và tại phiên tòa các đương sự cũng xác định khi cấp không có tiến hành đo đạc thực tế, do vậy khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Chí T và sau đó cấp lại cho bà Võ Thị Phương V đã cấp luôn phần diện tích đất tranh chấp mà bị đơn đang sử dụng, bởi vì diện tích đất tranh chấp 843,1m^2 là khá lớn mà ông Nguyễn Chí T cũng xác định bị đơn là người sử đất thực tế từ năm 1981 cho đến nay, do vậy khi đo đạc thực tế thì sẽ phát sinh tranh chấp, mặt khác Ủy ban nhân dân thành phố Scũng xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Chí T, bà Trần Thị Bé C cũng như bà Võ Thị Phương V là đúng trình tự, thủ tục.

[14]. Từ nhận định trên cho thấy, việc bị đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Chí T, bà Trần Thị Bé C

và một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Võ Thị Phương V thuộc thửa 51 nêu trên, đối với phần diện tích 843,1m^2 là có cơ sở chấp nhận.

[15]. Ngoài ra, trong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử đất tại thửa số 51 nêu trên cho bà Võ Thị Phương V, thì Ủy ban nhân dân thành phố S cũng đã ban hành Quyết định số 1617/QĐ-UBND, ngày 28/6/2012 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Võ Thị Phương V. Xét thấy, Quyết định số 1617 nêu trên cũng là quyết định cá biệt của cơ quan có thẩm quyền và đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do đó, khi hủy một phần diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì cũng cần xem xét hủy một phần diện tích trong Quyết định số 1617/QĐ-UBND, ngày 28/6/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố S, tương ứng với diện tích đất bị hủy trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà V, ông T, bà C nêu trên.

[16]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[17]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[18] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu các chi phí nêu trên theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 227; khoản 3 điều 228; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Phương V về việc yêu cầu buộc ông Võ Anh H, bà Phạm Thị H trả lại phần đất có diện tích 843,1m^2, thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khóm 6, Phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp một điểm.

- Hướng Tây: Giáp bờ kênh Thủy lợi, có số đo 6,25m + 20,16m;

- Hướng Nam: Giáp phần đất của thửa 27 của ông H, có số đo 23,34m + 43,42m;

- Hướng Bắc: Giáp phần đất còn lại của thửa 51 của bà V, có số đo 18,91m + 33,29m + 2,53m.

(kèm theo sơ đồ)

2. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Võ Anh H về việc hủy một phần các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 700017, vào sổ cấp giấy chứng nhận số H1898, do Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S) cấp cho ông Nguyễn Chí T và bà Trần Thị Bé C vào ngày 18/5/2005, đối với phần diện tích 843,1m^2, tại thửa số 51, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khóm 6, Phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, có số đo và tứ cận như trên.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 316226 do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp cho bà Võ Thị Phương V ngày 28/6/2012 đối với phần diện tích 843,1m^2, thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 02, tọa lạc khóm S, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, có số đo và tứ cận như trên.

- Hủy một phần diện tích 843,1m^2 thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 02, tọa lạc khóm S, phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng trong Quyết định số 1617/QĐ-UBND, ngày 28/6/2012 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Võ Thị Phương V.

3. Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí là 300.000 đồng. Phần tiền này được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp 2.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0004981 ngày 05/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S. Như vậy, bà V đã nộp xong án phí và được nhận lại số tiền còn thừa là 1.700.000 đồng.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu số tiền 10.937.619 đồng và nguyên đơn đã nộp xong chi phí nêu trên.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án; Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật, để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Đối với các đương sự đã tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt khi Tòa án tuyên án mà không có lý do chính đáng, thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP. S;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Quốc Định

THÀNH PHẦN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Các Hội thẩm **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Ngô Văn Lầu **Nguyễn Văn Ba** **Nguyễn Quốc Định**